



Bilag 1

28-11-2008

Værdiregulering af By & Havns gæld og investeringsejendomme

Sagsnr.
2008-140799

Værdiregulering af gæld

Dokumentnr.
2008-660423

By & Havns nettogæld var den 30. september 2008 på 9,3 mia. kr. Det skyldes hovedsagligt, at By og Havn overtog gælden fra Ørestadsselskabet I/S.

Sagsbehandler
Jesper Svensson

By & Havn skal ved hver regnskabsaflæggelse regulere værdien af gælden til den aktuelle værdi – markedsværdireguleringen, jf. årsregnskabsloven.

Markedsværdireguleringen bestemmes af udviklingen i renten. Hvis renten stiger, så vil markedsværdien af fastforrentede gæld falde. Mekanismen er den samme som ses på realkreditobligationer.

En stigende rente betyder, at værdien/kursen på By & Havns fastforrentet gæld falder. Faldende gæld (mindre gæld) giver en positiv markedsværdiregulering.

Hvis renten derimod falder så øges kursen/værdien af By & Havns fastforrentet gæld. By & Havn for dermed en negativ markedsværdiregulering fordi gældens værdi er øget.

**Center for Byudvikling
Jesper Svensson**

Rådhuset, 3. sal, vær. 2
1599 København V

Telefon
3366 3366

Telefax
3366 7003

Direkte telefon
3366 2736

E-mail
jes@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

www.kk.dk

Markedsværdireguleringen af gæld er i By & Havns 3. kvartalsrapport - 157 mio. kr.

Værdiregulering af investeringsejendomme

By & Havns opgørelsen af værdien af investeringsejendomme er baseret på en tilbagediskontering af de fremtidige cash-flow (indtægter) med en diskonteringsfaktor svarende til en realrente på 5 pct. i et normalt år.

Dette indebærer, at der – alt andet lige - vil være en stigning i værdien af investeringsejendomme på 5 pct. per år tillagt inflationsraten. Stigningstakten vil dog være mindre for udlejningsejendomme, hvor en del af afkastet kommer løbende som lejeindtægt.

I 2008 forventes en værdiregulering af investeringsejendommene der er mindre end budgetteret. Det skyldes bl.a., at der er solgt færre etagemeter end forventet og en forventning om flere omkostninger i forbindelse med By & Havns lejemål.